

C O M M U N E D E S C H A E R B E E K



URBANISME ET ENVIRONNEMENT

Place Colignon - Bureau 2.04
1030 Schaerbeek

Votre correspondant : M. Pauwels
① 02 244 72 58 - Uniquement de 9h00 à 12h00
E-mail : ru@schaerbeek.irisnet.be

Nos références : **RU/ 132/215, 215A, 215B**

Vos références : **MN/7697**

annexe(s) : 1

Schaerbeek, le 18 mars 2015

François Dhont, notaire
Place Quêtelet 1/11
1210 Bruxelles
marie-noel.francois@not-dhont.be

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES – Partie 1/2 Application de l'art. 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire alinéa 1 et 2

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 18 février 2015, concernant le bien sis **chaussée de Helmet 215, 215A, 215B**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Pour le territoire où se situe le bien :

- a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions :
 - du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone mixte et en liséré de noyau commercial** ;
- b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :
 - le Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - le Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - la voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 18/11/1890, du 21/02/1871, du 28/02/1893 et du 6/03/1869 ;
- c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :
 - à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;
- d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :
 - à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;
- e) autres renseignements :
 - si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
 - le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
 - en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, notamment). Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire **via e-mail uniquement** à l'adresse ru@schaerbeekirisnet.be

Nous vous invitons à remettre la lettre d'information ci-jointe au(x) nouveau(x) propriétaire(s) du bien.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Secrétaire communal,
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN
Directeur-Adjoint

Le Bourgmestre,
Par délégation,



Frédéric NIMAL
Echevin f.f.

Observations

1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire Titre V relatif à la protection du patrimoine immobilier.

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4° Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

C O M M U N E D E S C H A E R B E E K



Schaerbeek, le 18 mars 2015

URBANISME ET ENVIRONNEMENT
Place Colignon - Bureau 2.04
1030 Schaerbeek

Votre correspondant : M. Pauwels
① 02 244 72 58 - Uniquement de 9h00 à 12h00
E-mail : ru@schaerbeekirisnet.be

François Dhont, notaire
Place Quêtelet 1/11
1210 Bruxelles

Nos références : **CONF/132/215, 215A, 215B**
Vos références : MN/7697
annexe(s) : -

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LA SITUATION DE DROIT DU BIEN – Partie 2/2 Application de l'art. 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire alinéa 3

Madame, Monsieur,

Suite à votre courrier reçu en date du 18 février 2015 concernant l'affectation et le nombre régulier de logements de l'immeuble du bien sis **chaussée de Helmet 215, 215A, 215B**, nous avons l'honneur de vous communiquer les renseignements suivants.

En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien :

- Le bien a fait l'objet d'une autorisation de bâtir délivré en date du 1er septembre 1911 en vue de "construire un mur de clôture et transformer la porte d'entrée".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 4 août 1922 en vue de "agrandir l'immeuble et effectuer des transformations".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 15 septembre 1932 en vue de "construire des ateliers et des annexes".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 16 mars 1938 en vue de "construire un atelier".
- Le bien a fait l'objet d'une autorisation délivrée en date du 20 janvier 1944 en vue de "exhausser une annexe, établir une cheminée et une cloison dans une autre annexe".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 16 septembre 1948 en vue de "construire un atelier chausée de Helmet".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 8 décembre 1949 en vue de "construire une arrière bâtiment". Le dossier a été classé sans suite.
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 16 mars 1950 en vue de "construire une annexe au rez-de-chaussée".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 18 avril 1958 en vue de "construire 7 boxes de garage".
- Le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré en date du 5 janvier 1982 en vue de "démolir un arrière bâtiment et construire 9 boxes de garage".
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 27 novembre 2001 en vue de "effectuer des transformations et placer deux enseignes".
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 17 juillet 2012 en vue de "changer le rez-de-chaussée droit en commerce de petite restauration avec consommation sur place (sandwicherie-bar à soupe)". Tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la cellule contrôle : M. M. Vossen, Secrétaire technique (02 244 71 47).

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 – 2^{ème} étage, tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00).

En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :
La situation régulière de l'immeuble est celle qui a été autorisée par le(s) permis et/ou acte(s) susmentionné(s).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

Bâtiment à front de voirie :

- rez-de-chaussée avant gauche : 1 commerce
- rez-de-chaussée arrière gauche : 1 logement
- rez-de-chaussée avant droit : 1 commerce
- 1^{er} étage : 2 logements
- 2^{ème} étage : 2 logements
- 3^{ème} étage : 2 logements
- 4^{ème} étage : 2 logements

Bâtiments en milieu de parcelle :

- boxes de garage

Bâtiments en fond de parcelle :

- activité artisanale

Soit un total de 9 logements

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Le permis délivré en date du 17 juillet 2012 permet de changer le rez-de-chaussée droit en commerce de petite restauration avec consommation sur place (sandwicherie-bar à soupe) dans l'immeuble. Toutefois, la situation licite définitive du bien ne sera modifiée en ce sens que lorsque ce permis aura été mis en œuvre conformément aux plans et que cela aura été constaté par la cellule contrôle de notre service. Afin de programmer une visite de fin de travaux, veuillez prendre contact avec M. M. Vossen, Secrétaire technique (02 244 71 47).

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien :

Veuillez également noter que, sans qu'un procès-verbal d'infraction n'ait été, pour l'instant, dressé à cet effet, un remplacement de châssis en façade avant semble avoir été réalisé **sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré dans ce but**. Afin d'étudier les possibilités de régularisation, nous vous invitons à prendre contact avec un architecte ou autre professionnel dans le domaine afin qu'il vous assiste dans vos démarches et décisions.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, notamment).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

C O M M U N E D E S C H A E R B E E K

Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire **via e-mail uniquement** à l'adresse ru@schaerbeekirisnet.be

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Secrétaire communal,
Par délégation,

Guy VAN REEPINGEN
Directeur-Adjoint

Le Bourgmestre,
Par délégation,

Frédéric NIMAL
Echevin f.f.

Observations

- 1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.
- 2° Les actes et travaux portant sur un bien classé pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire Titre V relatif à la protection du patrimoine immobilier.
- 3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.
- 4° Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.